

на 1 листопада 2005 року: форма №1-село. – М. Маяк: Маломаяцька сільська рада, 2005. – 8 с.

Отримано 10.08.2007

УДК 332.85

И.Г.БУРКУН

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ КАК ОДИН ИЗ ВАЖНЕЙШИХ ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматривается вопрос доступности жилья в Украине. Дана схема распределения доступного жилья в Великобритании и приведен ряд программ, благодаря которым осуществляется процесс обеспечения потребностей в недвижимости жителей этой страны. Приведены стоимостные показатели относительно жилой недвижимости в европейских городах. Предлагаются меры по повышению уровня доступности жилья и привлечению инвестиционного капитала.

Рынок недвижимости – важнейшая составляющая экономики Украины, с помощью которого существует возможность формировать портфель активов, приносящий прибыль. И в то же время одной из наиболее острых проблем развития украинского рынка недвижимости является вопрос доступности жилья. В Украине в недостаточно благоустроенных квартирах и домах проживает около 92% жителей. Сегодня о жилье в Украине можно сказать, что оно недоступно для большинства жителей Украины (согласно мировым стандартам, доступным считается жилье, которое могут себе позволить купить 80% населения). Вообще, доступность можно определить как коэффициент отношения средней стоимости дома к величине средней годовой заработной платы в регионе или в стране. Этот коэффициент позволяет делать выводы относительно степени адекватности текущего уровня цен на недвижимость. Так, в Великобритании с 1990 по 1996 гг. произошло падение цен на недвижимость на 30%.

Определить контингент покупателей на рынке и их уровень платежеспособности можно благодаря спросу [1]. Спрос на рынке жилья формируют два типа потребителей:

- потенциальные заемщики;

- инвесторы, обладающие собственным капиталом, которые готовы под гарантию этого капитала, привлекать заемный капитал для управления инвестициями. Однако, если исходить из предложенной выше схемы расчета и принять среднемесячную зарплату украинца на уровне 1368 грн. или 271 у.е. (по данным Госкомстата на июнь 2007 г.), а средневзвешенная стоимость 1 м² в областных центрах око-

ло 1495 у.е. (по данным Комитета по анализу рынка Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлтеров) Украины – АСН(р)У на конец первого полугодия 2007 г.). Видно, что при полном отказе от питания и других жизненно важных нужд существует возможность за один год накопить приблизительно на 2 м².

Рассмотрим, как вопрос с доступным жильем решают в странах Европы, например, в Англии. В новом Положении о градостроительной политике правительство этой страны законодательно закрепляет, что программы о доступном жилье направлены на тех, чьи потребности не могут быть обеспечены рыночным предложением [2, 3]. Это жилье не обращается на открытом рынке, поскольку имеет ограничения по цене и перепродаже. Стоимость такого жилья не должна превышать 3,5-4 средних годовых окладов по месту нахождения недвижимости. Покупатели, желающие приобрести малобюджетные квартиры, могут обратиться в так называемые «жилищные ассоциации» – некоммерческие организации, созданные специально для обеспечения нужд населения в данной сфере. Существует также «жилищная корпорация» – централизованный орган, который осуществляет:

- государственное финансирование деятельности жилищных ассоциаций;
- контролирующую функцию за деятельностью жилищных ассоциаций на местах;
- привлечение к сотрудничеству частного капитала.

Жилищная корпорация обеспечивает Великобританию доступным и качественным жильем около 30 лет. Каждые три года она корректирует свои перспективные планы развития. Правительство тщательно следит за равномерным распределением выделяемых денежных ресурсов по всей территории страны. В 2004–2006 гг. корпорация вложила в социальные проекты 3,3 млрд. фунтов стерлингов, завершив возведение 62 тыс. новых домов. За следующие три года корпорация намерена профинансировать строительство 84 тыс. новых домов на сумму 3,9 млрд. фунтов стерлингов. Процесс финансирования происходит из трех источников: бюджетные средства, местные муниципалитеты и частные девелоперы (по закону они обязаны возводить социальное жилье на 25-50% выделяемого им под строительство участка).

Жилой фонд жилищных ассоциаций предназначен как для покупки, так и для сдачи в аренду по ставкам гораздо ниже среднерыночных. В этой связи жилищные ассоциации предлагают малообеспеченным гражданам покупать жилье по нескольким схемам:

- программа «Совместное владение» (Shared Ownership) позволя-

ет покупателю приобрести одновременно долю дома (обычно 50%) по цене, установленной жилищной ассоциацией. За оставшиеся метры выплачивается арендная плата. Впоследствии покупатель может выкупить у жилищной ассоциации ее долю собственности по рыночной стоимости, вне зависимости от того, возросла эта цена или упала;

- программа «Купи дом» (Home Buy) рассчитана на тех, кто хотел бы приобрести жилье как на вторичном рынке, так и в новостройках. В первом случае покупатель жилья может оформить кредит на 75% стоимости объекта, а 25% (но не более 50 тыс. фунтов стерлингов) ему оплачивает государство совместно с кредитором – участником программы. При покупке новостройки можно одновременно оплатить от четверти стоимости объекта, однако на сумму правительственного займа начисляется от 2,75 до 3% годовых. Через пять лет владения дом можно продать. В этом случае государству необходимо будет вернуть те же 25% или 75% по текущим рыночным ценам;
- программа для арендаторов «Право выкупа» (The Right to Buy), суть которой состоит в том, что человек, снимающий у местного совета дом или квартиру, через два года приобретает право выкупить занимаемый объект со скидкой от 16 до 38 тыс. фунтов стерлингов, в зависимости от срока проживания по данному адресу. Преимуществом схемы является необязательность занятости арендатора в социальной сфере. Финансовые средства от продажи муниципального имущества поступают в государственную казну, откуда реинвестируются в строительство нового социального жилья.

Гипертрофированная стоимость на жилье в городах с миллионным населением Украины вызвана множеством специфических факторов (экономических, политических, социальных, градостроительных, демографических, культурных), которые приводят к дисбалансу экономических интересов всех участников рынка жилой недвижимости. И несмотря на то, что сегодня жилье в Украине доступно не всем, существует определенный свободный частный капитал и лица, им обладающие, которые нуждаются в надежном месте приложения этих финансовых средств. Инвестиции в недвижимость считаются, по ряду причин, самыми надежными. Так, в 2006 г., по данным консалтинговой компании Global Property Guide [4], цены на недвижимость в европейских городах выглядели следующим образом (таблица):

Стоимостные показатели относительно жилой недвижимости
в различных странах Европы за 2006 г.

Страна, город	Цена, €м ²	Стоимость квартиры 120 м ² , €	Стоимость аренды кварти- ры в месяц, €	Уровень доходности (оку- паемости) в год, %
Монако – Монако	24900	2988000	6060	2,43
Англия – центр Лондона	14522	1742565	10367	7,13
Франция – Париж	6667	800000	5500	8,25
Россия – Москва	6266	751920	5457	8,71
Италия – Рим	6083	730000	2600	4,27
Швейцария – Цюрих	5934	712020	3480	5,87
Ирландия – Дублин	5117	614000	2160	4,22
Норвегия – Осло	5000	600000	2000	4,00
Испания – Мадрид	4000	480000	1260	3,15
Украина – Киев	3860	463200	1960	5,00
Литва – Вильнюс	3792	455000	1530	4,04
Дания – Копенгаген	3734	454020	1845	4,88
Финляндия – Хельсинки	3333	400000	1665	5,00
Германия – Берлин	3167	380000	1400	4,42
Швеция – Стокгольм	3167	380000	1900	6,00
Латвия – Рига	3020	362400	1500	4,97
Австрия – Вена	3000	360000	1320	4,40
Португалия – Лиссабон	2517	302000	1440	5,72
Турция – Стамбул	2467	296000	1860	7,54
Эстония – Таллинн	2383	286020	1460	6,13
Чехия – Прага	2367	283980	1640	6,93
Румыния – Бухарест	2350	282000	1920	8,17
Бельгия – Брюссель	2150	258000	1620	7,53
Греция – Афины	1833	220000	1000	5,45
Польша – Варшава	1175	141000	1560	13,28

Из этой таблицы видно, что цена за 1 м² в г.Киеве выше, чем в ряде стран Европы и Украина находится на 10-м месте среди европейских стран по стоимостным показателям и уровню арендной платы относительно жилой недвижимости. Вследствие этого в последнее время наблюдаются тенденции инвестиций накопленного частного украинского капитала в иностранные апартаменты, так как их стоимость зачастую ниже, чем в Украине. Приобретение недвижимости за границей имеет как преимущества, так и некоторые недостатки. Среди преимуществ стоит отметить: качество жилья, которое соответствует европейским стандартам; хорошая экология; достойный и комфортный отдых за границей без дополнительных трат и т.д. К недостаткам можно отнести то, что существуют некоторые сложности оформления при покупке недвижимости для иностранцев; необходимость ухода за

жилплощадью при отсутствии хозяев и др. Однако, учитывая возможность сдачи жилья в аренду на время отсутствия хозяина и получение от этого вида деятельности стабильной прибыли, появляется дополнительный стимул для покупки этого вида недвижимости. Основными направлениями вложения частных капиталов являются Италия, Испания, Франция, Британия, а также Хорватия, Кипр и Финляндия.

Таким образом, чтобы сделать жилье более доступным и инвестиционно-привлекательным, необходимо в первую очередь определиться со стоимостью доступного жилья и поручить его строительство государственной компании. Существует потребность в создании новых институтов инвестирования для формирования альтернативных возможностей накопления и вложения капитала, которые давно существуют и работают во всем мире. Необходимо также создать независимую емкую информационную базу о совершенных сделках продажи жилья, что позволит унифицировать подход к формированию цены на объекты недвижимости и принимать соответствующие финансовые решения относительно правильности капиталовложений.

1. Асаул А.М., Павлов В.І, Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.

2. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. – Херсон: Олді-плюс, 2002. – 160 с.

3. Доступное жилье по-английски // <http://pylyp.com.ua/2006/15>.

4. Стоимость и аренда жилья в столицах Европы: рейтинг и комментарии // <http://www.asnu.net/rus/analyticles/04.html>.

Получено 20.08.2007

УДК 369.03

А.В.КЛИМОВ

Харківський національний економічний університет

ПОРІВНЯЛЬНЕ ОЦІНЮВАННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ СТРАХОВОЇ СПРАВИ

Вводиться до розгляду поняття профілю функціонування та розвитку страхової справи. Узагальнено трендові моделі динаміки зміни питомої ваги обсягів валових страхових премій за основними видами страхування в цілому по Україні. Запропоновано підхід до планування інвестиційної діяльності страховиків.

Створення дієвого механізму функціонування страхової компанії неможливо як без врахування основних засад фінансового управління, так й оцінки різноманітних напрямків здійснення такої діяльності. При цьому саме достовірна та всебічна оцінка функціонування страхової компанії дозволяє підвищити ефективність використання наявного та